

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtentwicklung
Bearbeitet von: Philipp Springmann

Siegen, 30.09.2022

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften	20.10.2022
Bauausschuss	26.10.2022
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2022
Rat	09.11.2022

Kurzbezeichnung:

Energetische Sanierung der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung BlueBox - Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen

1. nimmt zur Kenntnis, dass von einer Investition in die Sanierung des Gebäudes abgesehen wird und stattdessen die Planung für einen multifunktionalen Neubau vorangetrieben werden sollte.
2. beschließt, dass der Durchführungsbeschluss aus Dezember 2018 (VL 2246/2018) aufgehoben wird und der Zuwendungsbescheid im Rahmen des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier NRW 2020“ an die Bewilligungsbehörde Bezirksregierung Arnsberg „zurückzugeben“ wird.

Sachverhalt / Begründung:

Für die energetische Sanierung der Außenhülle der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung BlueBox in der Innenstadt hat die Stadt Siegen im September 2019 zum dritten Mal einen Antrag auf Förderung gestellt (erster Antrag 2017, zweiter Antrag 2018) und im Mai 2020 die Bewilligung in Form des Zuwendungsbescheides 02/061/20 mit Mitteln in Höhe von

745.000 € erhalten. Durch die Bewilligung im ersten Jahr der Corona-Pandemie beträgt der Förderanteil ausnahmsweise 100 %.

Der Förderzeitraum verbunden mit Durchführungszeitraum für die Maßnahme endet am 31.12.2024.

Die Förderzusage Mitte 2020 kam nach den vormaligen Nichtberücksichtigungen überraschend und somit war die Baumaßnahme nicht im Arbeitsprogramm der Abteilung Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) vorgesehen, wurde jedoch nachträglich aufgenommen. Ein kurzfristiger Planungsbeginn konnte nicht mehr eingeplant werden, da das Arbeitsprogramm ohnehin sehr umfangreich war und ist.

In einem verwaltungsinternen Koordinierungstermin im März 2022 wurden seitens der ZGW erstmalig starke Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit und Sinnhaftigkeit der Außensanierung geäußert, weil der Gebäudezustand, die spezielle Gebäudetechnik verbunden mit der statischen Konstruktion viele konstruktive und technische Umsetzungsprobleme erwarten lassen, die hohe Kosten auslösen würden und die in keinem angemessenen Verhältnis zum Mehrwert stehen.

Vor den Antragstellungen wurden diese Aspekte zu wenig gewürdigt und die Kostenermittlung erfolgte sehr pauschal, da die Aufrufe zu diesem Sonderprogramm regelmäßig sehr kurzfristig erfolgten.

In den vergangenen Monaten wurden mehrere Gutachten zur umfassenden Prüfung des Gebäudezustandes beauftragt, um eine sach- und fachgerechte Entscheidungsgrundlage zu liefern. Seit Ende Juli 2022 liegt ein ausführlicher Bericht dazu vor.

Kernaussagen des Berichts:

I. Ausgangslage vor Antragstellung:

- Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf
- Energieeffiziente Nutzung des Gebäudes ist unmöglich, aufgrund spezieller Gebäudekonstruktion und damit verbundenem Heizungssystem → führt zu extrem hohen Heizkosten

→ Aus diesem Grund wurde die energetische Sanierung der Außenhülle angestrebt und eine Förderung dafür beantragt.

II. Neue Erkenntnisse:

- Die Kostenschätzung ist nicht auskömmlich, Gründe dafür:
 - Ungenügende Erfassung der Massen und der erforderlichen Bauleistungen vor Antragstellung auf Förderung
 - Keine verlässlichen Materialpreise
 - Änderung gesetzlicher Vorgaben zur Wärmedämmung nach der Förderzusage
 - Ursprüngliche Planung nach heutigem Kenntnisstand zum Gebäudezustand und aktuellen Richtlinien technisch nicht umsetzbar
 - Neue Erkenntnisse führen zu weiteren bzw. anderen baulichen Erfordernissen, die vorher nicht berücksichtigt waren

Thema Energie:

- Große Energieverluste über das spezielle Heizsystem durch die außenliegenden Stahlhohlprofile der Gebäudekonstruktion

- Luft-Wärmepumpe und PV-Anlage sinnvoll, Effizienzhausstandard erreichbar (bei Neubau)
- Restnutzungsdauer des Gebäudes gering

Thema Tragwerk/Statik/Stahlbau:

- Tragwerksplanung des Bauantrags aus 1973 nicht mehr auffindbar, Aussagen zur Auslastung und möglichen Reserven damit nicht bekannt und auch nachträglich nicht verlässlich analysierbar
- Die Wandstärken der tragenden Stahlhohlprofile haben an mehreren untersuchten Punkten messbar aufgrund von Korrosion abgenommen (teilweise von 5 mm auf 3,7 mm). Zusammen mit schlechten Schweißnähten an den Stahlstützen werden gutachterliche Bedenken zur Tragfähigkeit der Fassadenunterkonstruktion geäußert.
- Befestigung einer neuen sehr leichten Fassade an Stahlstützen voraussichtlich tragfähig, jedoch benötigt das Gebäude nach Einschätzung der Gebäudenutzenden eine robuste und wenig vandalismusanfällige Fassade.
- Einhausung mit neuer Hülle ebenfalls nicht möglich, da neue Hülle aufgrund von Windlasten ebenfalls an bestehender Hülle befestigt werden müsste

Der Bericht kommt zu dem Fazit, **dass von einer Investition in die Sanierung des Gebäudes dringend abgeraten wird und stattdessen die Planung für einen multifunktionalen Neubau vorangetrieben werden sollte**. Hier könnte neben der BlueBox auch über weitere passende Angebote und Nutzungsmöglichkeiten im Gebäude nachgedacht werden. Aus diesem Fazit ergeht der Beschlussvorschlag zur „Rückgabe“ des Zuwendungsbescheides an die Bewilligungsbehörde einhergehend mit der Nicht-Nutzung der Fördermittel.

Bis zur Umsetzung eines Neubaus werden weiterhin notwendige Investitionen in das Gebäude getätigt, um dieses für die Jugendarbeit vorzuhalten.

Um eine neue Zielsetzung für eine potentielle Förderung des im Fazit empfohlenen Neubaus der BlueBox zu haben, wurde die Maßnahme in die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt (IHaKo) aufgenommen, welches häufig als Grundlage für Förderträge im Bereich Städtebau dient und bis spätestens Sommer 2023 beschlossen werden soll. Konzeptionell passt die Maßnahme gut in die aktuelle Fortschreibung des IHaKo unter dem Motto „Siegen verbindet“. Der verbindende Charakter (Siegen Gemeinschaft verbindet) der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung BlueBox ist vorhanden, insbesondere durch die Vernetzung junger Menschen. Ziel der Einrichtung ist es, Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine Freizeitgestaltung nach ihren Wünschen und Vorstellungen zu ermöglichen und gleichzeitig jugendpflegerische Aufgaben im Rahmen der offenen Kinder- und Jugendarbeit wahrzunehmen.

Mit der Aufnahme in das IHaKo wird eine wichtige Basis geschaffen, um sich bei zukünftig ergebenden Fördermöglichkeiten mit der BlueBox bewerben zu können. Für erfolgsversprechende Förderanträge ist bei Hochbaumaßnahmen i. d. R. eine Entwurfsplanung mit einer entsprechenden Kostenberechnung nötig. Das bedeutet, dass die Stadt Siegen eine Entwurfsplanung erarbeiten sollte, um damit handlungsfähig zu sein hinsichtlich der Beantragung von Fördermitteln. Entscheidend hierfür ist, ob in einem Neubau lediglich die heutige Nutzung oder auch weitere Angebote untergebracht werden sollen.

Grundsätzlich denkbar ist die Aufnahme der BlueBox in den neuen Rahmenantrag der Städtebauförderung, der zum 30.09.2023 gestellt werden soll. Zur Aufnahme in den Rahmenantrag muss mindestens eine überschlägige Kostenkalkulation mit grundlegender und feststehender Planungsidee vorhanden sein, welche bis zur konkreten Antragstellung der Maßnahme auf den Stand „Entwurfsplanung und Kostenberechnung (LP 3 HOAI)“ zu konkretisieren ist.

Ob die Abriss- und Neubaukosten den üblichen Rahmen für die Förderung von Einzelmaßnahmen in der Städtebauförderung überschreiten und eine Förderzusage dadurch unwahrscheinlich ist, hängt von der Ausgestaltung des Neubaus ab und kann daher nicht ausgeschlossen werden. Falls eine Beantragung über die Städtebauförderung möglich sein sollte, kann sich die Stadt Siegen die bis dato getätigten Planungskosten nachträglich fördern lassen, solange noch keine Ausschreibungen für bauliche Gewerke vorgenommen wurden.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	--	--

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
--	--	-------------------------------	----------------------------------	--

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

i. V.

gez.

Henrik Schumann
Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.